



建築心聲

房價不下來 無可避免的趨勢

理事長 陸炤廷

綜觀目前房地產市場的問題，其實並不是房地產業者所造成的問題，但是政府居住正義政策的矛頭，似乎都是對準了打買氣及緊縮業者銀根，頻下重手；業者最感頭痛困擾的，是短期炒作的投機型投資客，以及手中握有土地資源的地主，政府唯有從這兩個對象有效管控，才能達成效果。

就預售屋及新成屋市場而言，賣方不只是建商，還包括投資客，這些投資客為數不多，以成交件數估計，大約佔8%左右，但是政府為遏止這不到一成的交易行為，卻影響了整個市場及產業。現在看來就是投資客進場亂炒，加上地主不斷抬價，這些都讓建商背了個洗不清的大黑鍋，無端被拖下水。

物價上漲是全球疫後趨勢，缺工缺料

也不獨獨只有在房地產業，政府不解決只會愈來愈嚴重，房價上漲是各種因素同時集結後的結果，不光是炒作而已，少數投資客的炒作確實存在，但那真的只佔一小部分。結果是建商被投資客拖下水，緊縮建商銀根，一些資金不足的中小型建商，已經開始出現周轉不靈，如果經營環境沒有改善，要不了多久，恐怕就要興起一波倒閉風潮了。

台積電在高雄投資建廠的計畫生變之外，連帶其他高科技產業進駐高雄感覺還是會有變數，但是推案量並未大減，尤其是前兩年景氣大好時大量推出的預售屋，近期已逐漸來到完工交屋的階段，簡單地說就是供給量並未大減，這些量體必須依賴外來需求去化；如果外來需求不如預期，業者經營的風險就大幅提升了。



尤其是一些近2-3年才成立的新公司，建案成本相對較高，包括土地、原料及工資等等，都是高成本，如今遇到景氣驟降，銷售不如預期，進帳少，一旦遇上花大錢的施工期，帳務上只出不進，財務危機就隱然若現了，政府應該要關照產業上的這個狀況。

但是已經動工的建案，真的還是得要硬著頭皮戴好鋼盔向前衝，據聞有些業者已經醞釀價格小降，以求安全過渡自保，降幅約在5%-10%。預計下半年美國方面應該會停止升息，疫情也是來到末段了，對經濟影響逐漸減少，另外俄烏戰爭應該也是過了高峰期，接下來也會逐漸和緩，無論從哪個面向來看，最壞的時機點應該是已經過去了，下半年應該是住宅跟店面逢低搶進的好時機。

預售制度是必要的，尤其在薪資緩增的狀況下，財務上預售屋的購屋門檻比起新成屋要低得多，自備款至少少了一半，年輕人剛好可以利用施工期儲蓄，分散付款，才更有機會買到房子。

建議年輕人買房子不要首選舊房子，寧可地點遠一點，要盡量購買新建的房子，新建房子的功能及防護性，都比舊房子高出許多，台灣智慧建築愈來愈成熟，從感知、控制、多媒體、長照、安全、健康到舒適，大大提升生活品質，不但可對抗極端氣候，還能達到環保省能源愛地球。

公會在4月份安排了一場十分精彩的日本建築考察，看到日本在建材科技上的新研發，未來都將會變成趨勢，像是建築本體的太陽能設施，從外牆到屋瓦屋頂，都



可以做熱能回收再利用；雙層防護的Low E玻璃；制震、高耐震的結構；降溫綠化、無障礙空間、全齡化設計等等。這些在未來10年內，都將會被導入到住宅規劃中，成本也會跟著增加，新房子提供的設備更好、房價更高，這應該是跑不掉的趨勢了。新的房子才會有上述這些設備，缺乏安全保護的舊房子逐漸會被淘汰掉，即便舊屋位在地點好的市區中，屋況不佳，未來的賣相也是相對劣勢的。

一場折騰了全球3年的疫情，終於走向落幕了。這3年來，除了無可避免的犧牲與經濟損失之外，我們得到的感悟是甚麼？外部環境變化已經愈來愈在控制之外了，渺小的我們能做的，就是好好打造躲災避禍的防護所，住在一個相對安全的房子裡，讓自己與家人的明天，都比其他人來得更好。

